

부동산 소유주 공고 - 2022년 3월

부동산 소유주 님 귀하

주택 보존 개발부(Department of Housing Preservation and Development, HPD)는 뉴욕시 주택관리규정(New York City Housing Maintenance Code), 뉴욕주 집합주택법(New York State Multiple Dwelling Law), 기타 관련 시 법령 준수를 위해 주거 건물 소유주가 이용할 수 있는 자료 및 자원에 관한 새로운 법률과 정보를 주기적으로 제공합니다. 이 공고 및 지난 공고를 다른 언어로 보려면 [HPD 웹사이트](#)를 방문해 주십시오.

본 출판물은 정보 제공 목적으로만 작성되었으며, 법률적 조언을 제공하기 위한 목적으로 작성된 것이 아닙니다. 본 정보는 뉴욕시 주택 분야 법률과 관련된 소유주 및 세입자의 의무에 관한 모든 내용을 담고 있지 않으며 변경이 있을 수 있습니다.

납 규정 면제 안내:

2022년 3월 1일부로 납 성분 검출 수준이 1.0mg/cm²인 페인트 검사를 사용한 2004년 지방법 제 1조의 면제 신청 제출이 종료되었습니다. 이제 HPD는 납 성분 검출 수준이 0.5mg/cm²인 페인트 검사를 사용하는 2004년 지방법 제 1조의 면제 신청만 허용합니다.

2021년 12월 1일 지방법 제 66조(2019년 개정)와 주택보존개발부(HPD)가 채택한 규정에 따라 2004년 지방법 제 1조(뉴욕시 어린이 납 중독 방지법)에서 납 기반 페인트의 정의는 실험실 분석 결과, 또는 PCS 인증을 받고 0.5mg/cm² 한계 수준으로 프로그램 설정된 XRF의 분석 결과 납 성분이 **0.5mg/cm² 이상** 검출된 페인트로 개정되었습니다. 2022년 2월부터 미국 주택도시개발부는 0.5mg/cm² 한도로 테스트한 Viken Detection Model Pb200i 및 SciAps Model X-550 두 XRF 기기에 대해 PCS를 승인했습니다. 그러므로 다른 상업적으로 사용 가능한 기기가 0.5mg/cm² 검출 수준으로 PCS 인증을 받기 전까지 2004년 지방법 제 1조에 따라 뉴욕시에서 XRF 테스트를 수행할 때 이 기기들만 사용할 수 있습니다.

이 변경 사항에 관한 자세한 내용은 2021년 10월 납 공고(Lead [Bulletin](#))를 참조하십시오. HPD [웹페이지](#)에서 다른 언어로도 제공되며 [자주 묻는 질문](#)도 볼 수 있습니다.

1.0mg/cm² 검출 기준으로 면제받았던 세대의 변동 사항은 HPD에 신고해야 합니다.

1.0mg/cm² 검출 기준으로 아파트 세대에 적용했던 2004 년 지방법 제 1 조의 면제는 취소되며 2021 년 12 월 1 일부터 해당 세대의 첫 번째 변동 이후 더 이상 유효하지 않습니다. 소유주는 이러한 변동 사항을 HPD 에 신고해야 합니다. 소유주는 필수 [진술서](#)를 사용해 변동을 신고해야 하며, HPD [웹페이지](#)에서 다른 언어로 된 진술서 양식도 받을 수 있습니다. 자세한 내용은 [자주 묻는 질문](#)을 참조하십시오.

변동(턴오버)

세대가 공실일 때 작업을 완료하십시오.

주거 세대의 세입자가 바뀌는 경우(“**변동**”이라고 칭함), 1960 년 이전에 지어진 건물의 소유주는 지방법 제 1 조에 따라 새로운 세입자의 입주 전에 새로운 세입자를 위해 안전한 세대 만들기에 중점을 두고 납 성분 페인트 관련 조치를 완료해야 합니다(신규 세입자의 자녀 유무와 무관). 1960~1978 년 사이에 건축된 세대의 경우에도 소유주가 납 성분 페인트에 대해 알고 있다면 반드시 이 조치를 수행해야 합니다. 건물 소유주의 의무는 다음과 같습니다.

- 납 성분 페인트 관련 위험 요소와 근본적인 결함이 존재하는 경우 이를 모두 개선합니다. 이는 최소한 습식 스크래핑과 페인트를 뜻합니다.
- 치아 자국이 남고 물어뜯을 수 있는 표면에서 납 성분 페인트를 제거하거나, 표면을 단단한 구멍 방지 봉합재로 봉합하십시오.
- 모든 문과 문틀의 마찰 표면에서 납 성분 페인트를 모두 제거하십시오.
- 모든 창문의 마찰 표면에서 납 성분 페인트를 제거하거나, 마찰 표면의 창문 접합부 또는 슬라이더의 대체품을 설치합니다.
- 주거 세대의 노출된 바닥, 창턱, 윈도우 웰을 모두 매끄럽고 깨끗하게 단장합니다.

모든 작업은 반드시 [안전 작업 지침](#)에 따라 적합한 인증 계약업체에 의해 진행되어야 합니다. 상기 작업 수행 시, 분진 제거 작업 또한 복원이나 페인트 제거 작업을 수행하는 계약업체 또는 건물 소유주와 관련 없는 제 3 자가 진행해야 합니다. 문 및 창문의 마찰 표면에서 페인트를 제거하는 작업을 제대로 시행한 후 문서로 기록한다면 일회성 작업으로 끝납니다.

납 연례 통지 안내

귀하가 세입자로부터 완전히 작성한 연례 통지를 받지 못했고, 후속 조사를 통해서도 **3 월 1 일**까지 6 세 미만 아동의 거주 여부를 확인할 수 없는 경우, 소유주는 DOHMH 에 서면으로 해당 세입자로부터 통지를 돌려받지 못했다는 것을 고지해야 합니다(이 경우 본 서면 알림의 사본을 소유주도 보관해야 합니다). 소유주는 다음 주소로 DOHMH 에 서면 고지를 보낼 수 있습니다.

대체 집행 프로그램(AEP)

2022년 1월 31일부로 HPD는 [대체 집행 프로그램\(AEP\)](#)에 참여할 열악한 다세대 주택을 선정했습니다. AEP에 선정된 건물의 소유주와 관리인은 프로그램에서 빠지는 방법에 대한 알리를 받았습니다. 귀하의 건물이 선정되었는지 모르는 경우 위에 나온 링크를 사용해 HPD 웹사이트에서 2022년 AEP 참여 건물 목록을 볼 수 있습니다.

선정 기준에는 주택 관리법의 "b" 등급 위험 및 "c" 등급 긴급 위반 사항의 수와 이에 대해 HPD가 수행할 작업으로 인해 발생한 긴급 수리 비용의 금액이 포함됩니다. 선정 기준에 해당하는 문제를 바로잡지 못할 경우 긴급 수리 비용 청구, 선취특권 적용 및 상당한 수수료 발생으로 이어질 수 있습니다. 이 프로그램에 선정되는 건물에 대해서는 잦은 점검과 시스템 교체 및 상당한 수수료를 요구하는 시정명령(Orders to Correct)이 발부됩니다. 위반 사항을 정확하게 기록하고 c 등급 위반 사항을 바로잡아 이 프로그램에 선정되는 것을 피할 수 있습니다. 귀하의 건물이 이 프로그램에 선정된 경우 AEP(212-863-8262)에 연락하십시오.

기각 요청 안내:

2022년 1월부터 새 요청은 업데이트된 [기각 요청](#) 양식을 사용해 제출해야 합니다.

기각 요청은 조건을 시정하였지만 인증 날짜가 지난 경우 부동산 소유주가 지난 위반 건을 말소하는 데 사용할 수 있는 절차입니다.

업데이트된 변경 사항에 대한 자세한 내용은 2022년 1월 [공고](#)를 참조하십시오.

‘납 문제 사전 대비(Get Ahead of Lead)’ 웨비나

HPD의 [‘납 문제 사전 대비\(Get Ahead of Lead\)’ 웨비나](#)를 통해 2004년 지방법 제 1조(납 성분 페인트의 법과 규정)에 따른 책임과 의무 사항에 대한 자세한 내용을 살펴볼 수 있습니다.

2022 년 2 월 24 일자 HPD 웨비나: **납성분 페인트 면제 요건 및 신청 절차에 관한 부동산 소유주 가이드**에 참여하지 못한 경우 현재 해당 내용이 [웹페이지](#)에 게시되어 있습니다.

라이브 웨비나에 참석하고 싶은 분은 향후 공고를 주의해서 살펴보십시오.

화재 안전 안내

자동 여닫이문 앞에는 절대 아무것도 두지 말고 건물 내부로 불이 확산되지 않게 해야 합니다. 건물 소유주는 모든 문이 자동으로 여닫히는지, 항시 자동으로 여닫히는 데 방해되는 것이 없는지 확인해야 합니다. 다세대 건물의 경우 다음 문은 모두 자동 여닫이 방식이어야 합니다.

- 건물 출입문
- 세대 출입문
- 비상 계단문
- 화재 타워문
- 격벽문
- 쓰레기 수거 투입구
- 그 외 공용 복도/계단(건물 상업 공간, 차고 등)에 연결되는 문

HPD 와 뉴욕시 소방서(Fire Department)에서 추후에 부동산 소유주의 책임에 관한 보다 자세한 정보를 공유할 것입니다. 그동안 <https://www.fdnysmart.org/resources/>에서 화재 안전에 관해 지침을 찾고 자세한 정보가 있는 자료를 확인할 수 있습니다.